

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日
福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部
裁判所書記官 福 島 恭 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 12 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目
 地 番 310番6
 地 目 宅地
 地 積 171.00平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目
 地 番 309番2
 地 目 宅地
 地 積 3.30平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目 310番地6、309番地2
 家屋 番号 310番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 71.63平方メートル
 2階 81.56平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

令和 7年11月14日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目
 地 番 310 番 6
 地 目 宅地
 地 積 171.00 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地、一部公衆用道路
- 2 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目
 地 番 309 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3.30 平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目 310 番地 6、309 番地 2
 家屋 番号 310 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
 2 階 81.56 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫



令和7年(ケ)第92号
令和7年9月30日受理
令和7年11月5日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目
地 番 310 番 6
地 目 宅地
地 積 171.00 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目
地 番 309 番 2
地 目 宅地
地 積 3.30 平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区赤坂四丁目 310 番地 6、309 番地 2
家屋 番号 310 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 71.63 平方メートル
2 階 81.56 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区赤坂四丁目4番30号		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ） ☒ 宅地，一部公衆用道路（物件1）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	物件1土地には，目的外物件として，電柱（九州電力(株)所有）が存する。		
建物	物件 3		
種類，構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・車庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅・車庫として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は，「☒」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物には、私と妻、子の親子3人が住んでいます。 2 物件1土地にある電柱以外には、第三者の所有する物はありません。 3 本件建物については、特段の損傷や不具合等はありません。 4 物件1土地の西側一部は道路として供出しており、道路部分は非課税です。なお、道路部分には九州電力(株)が所有する電柱がありますが、土地使用料は貰っていません。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。
■評価人	物件1土地の西側一部(約33㎡)は道路位置指定を受けた私道となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道について)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 一体の土地として本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(310番5: 公簿上は「雑種地」)に接面している。

(土地形状等について)

本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が一部存在するが, 境界標は現地で確認できなかった。

なお, 物件1土地の西側約33㎡は道路位置指定を受けており, 私道となっている。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

経年相当の汚損等は存すると思われる。

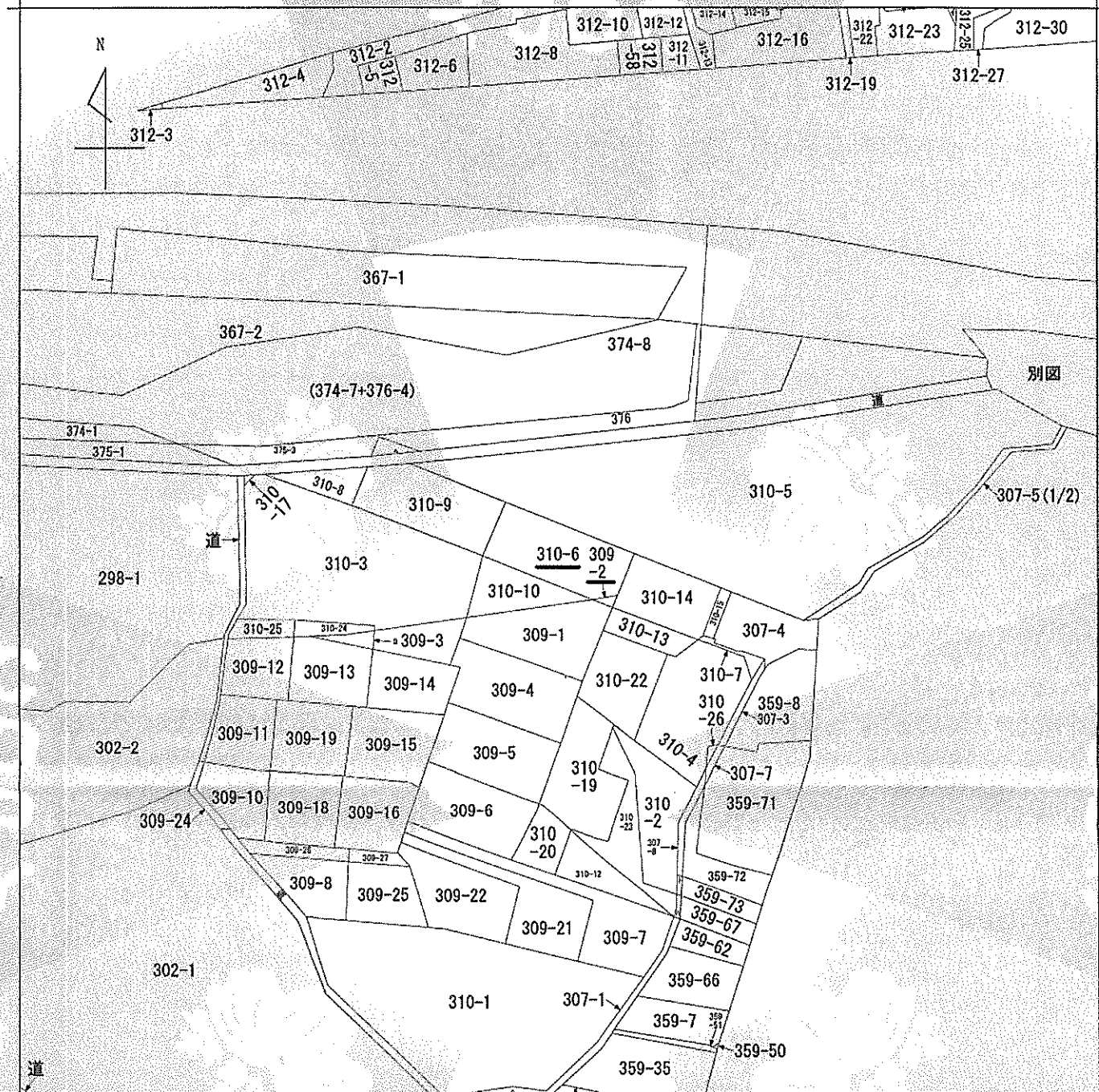
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

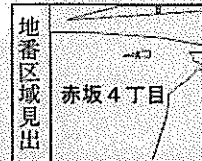
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月30日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月30日 (火) 11:00 - 11:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 9月30日 (火) 12:10 - 12:30	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 10月1日 (水) 15:15 - 15:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 10月15日 (水) 14:20 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
() -		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 312-61 ハ 307-6 ニ 312-20 ト 307-9 ヲ 道
 ロ 309-23 ニ 312-19 ヘ 376-3 テ 359-38



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 赤坂5丁目
B 赤坂5丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区赤坂四丁目				地番	310番6			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4判に縮小

令和7年9月30日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成23年6月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月30日 福岡法務局北九州支局 登記官

(7枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：17-2

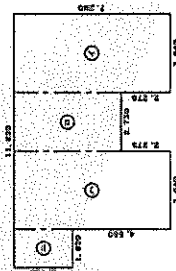
各 階 平 面 図 建 物 図 面

家屋番号	310番6
建物の所在	北九州市小倉北区赤坂4丁目310番地6、309番地2

1 階

求 積 表

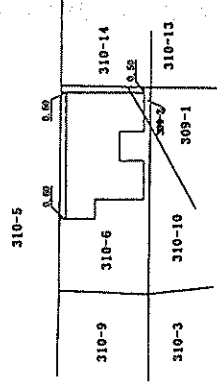
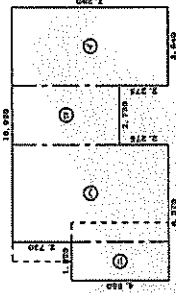
①	7.280 × 3.640	=26.499200
②	5.005 × 2.730	=13.663650
③	7.280 × 3.640	=26.499200
④	2.730 × 1.820	=4.968600
合 計		71.630650
床面積		71.63 m ²



2 階

求 積 表

①	7.280 × 3.640	=26.499200
②	5.005 × 2.730	=13.663650
③	7.280 × 4.550	=33.124000
④	4.550 × 1.820	=8.281000
合 計		81.567850
床面積		81.56 m ²



作成者

土地調査士
有限会社
（平成23年6月10日作成）
（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

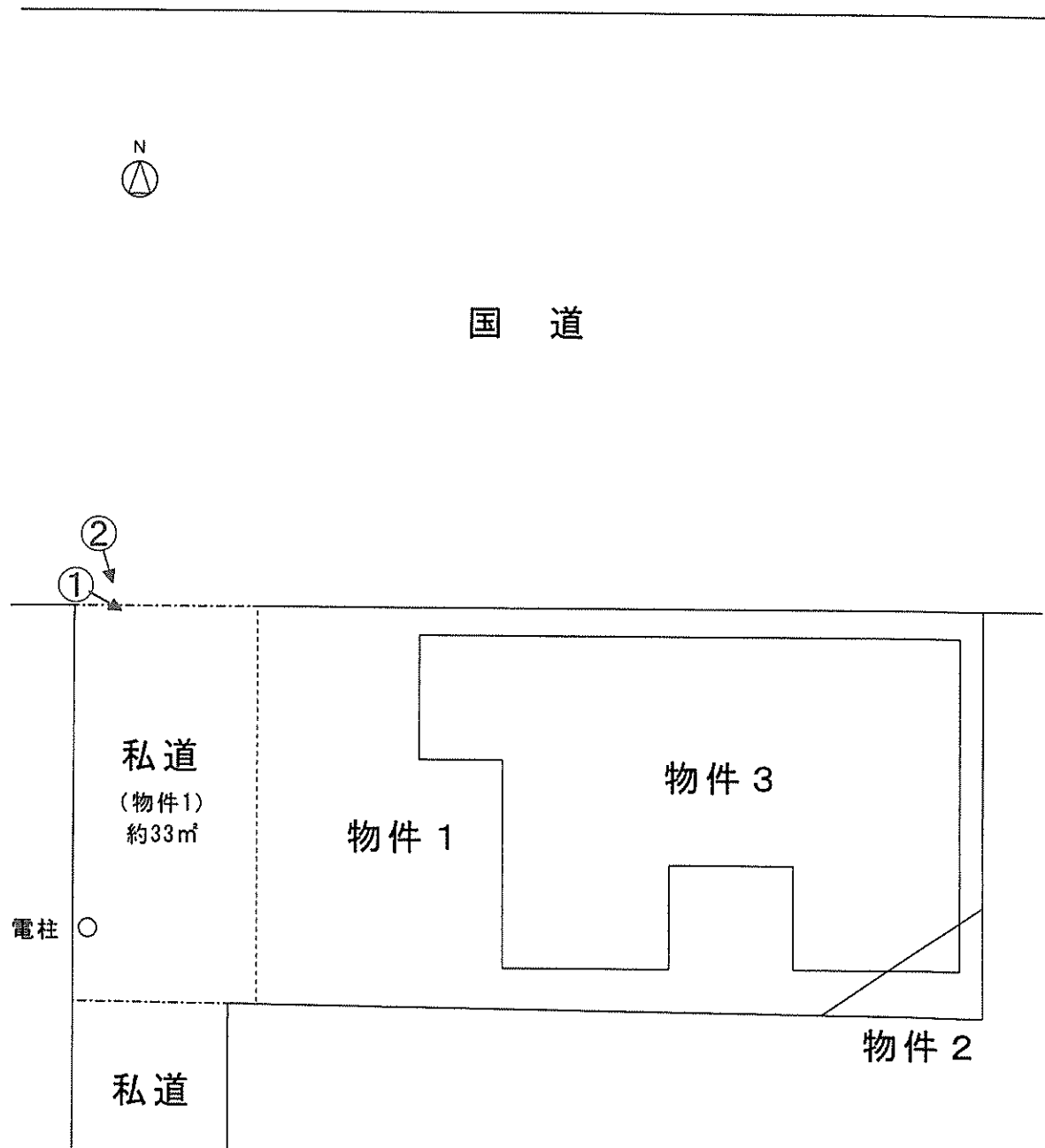
縮尺 1/250

申請人

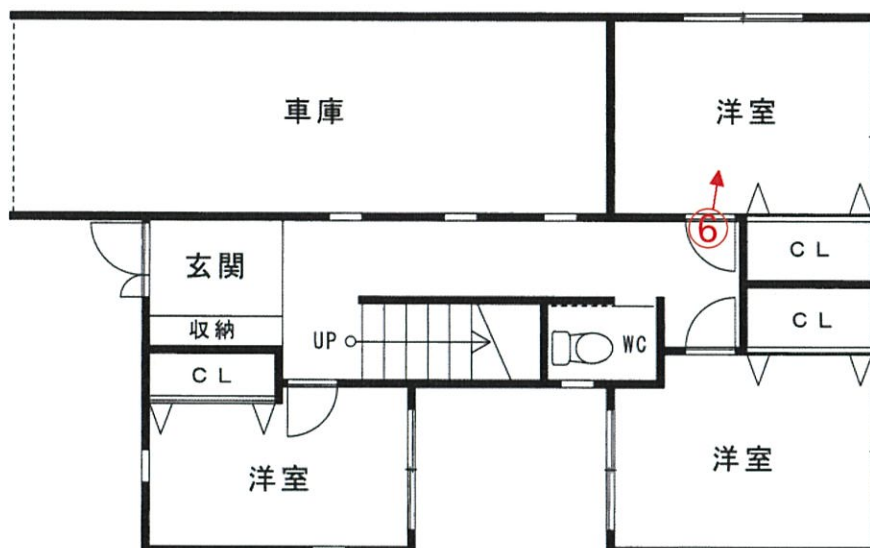
[Redacted]

縮尺

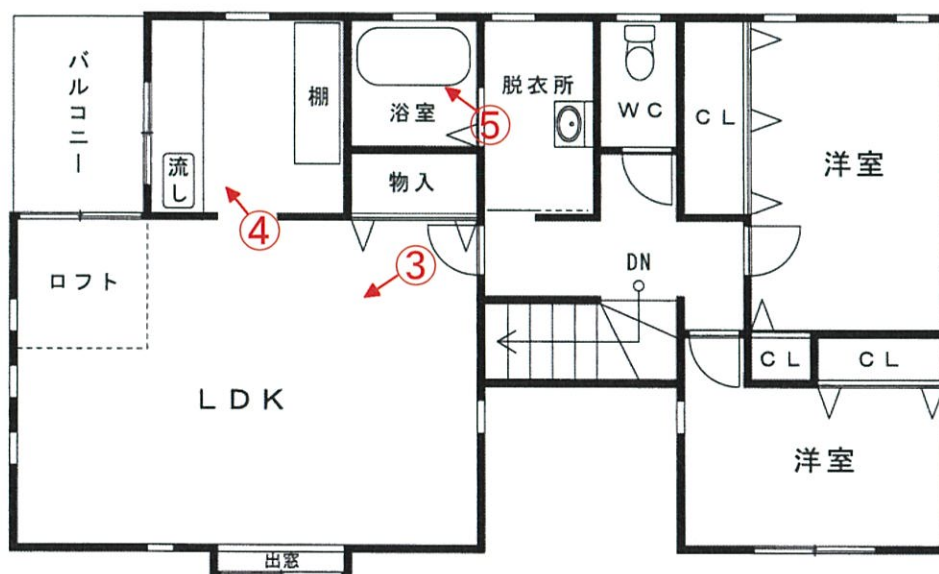
1/500



1階



2階





No. 1

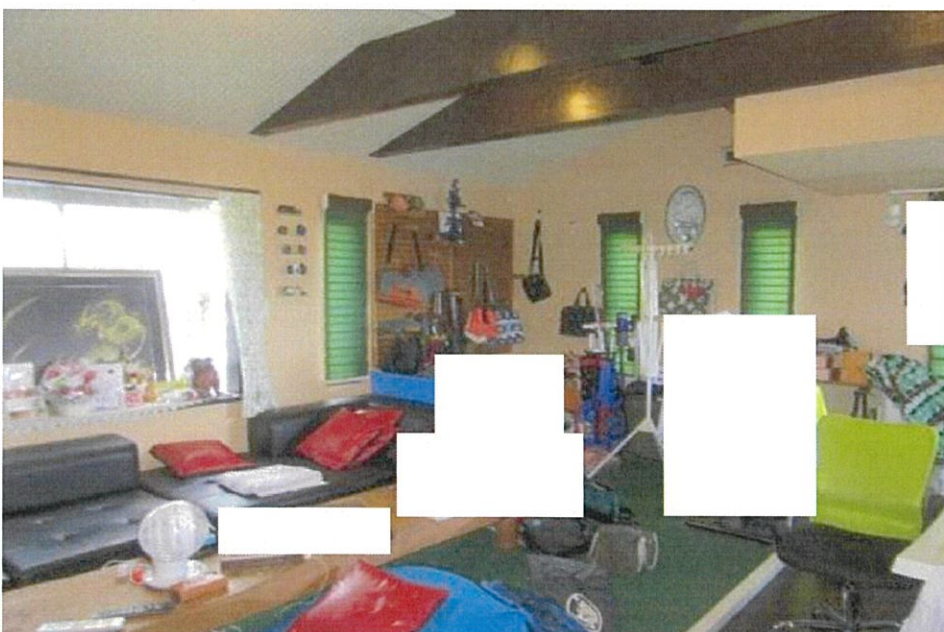
本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件土地（道路敷部分）

を撮影



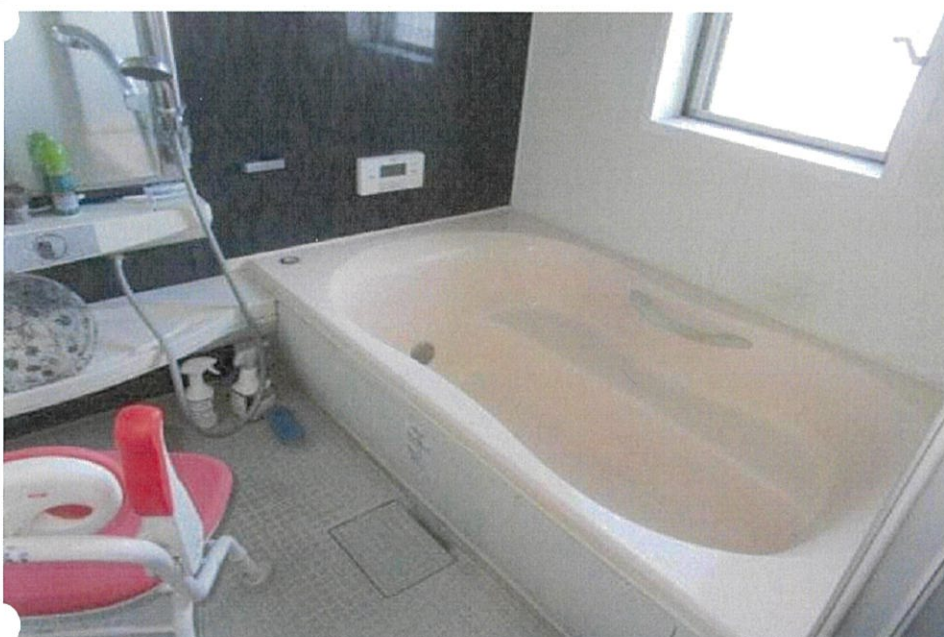
No. 3

本件建物の室内を撮影



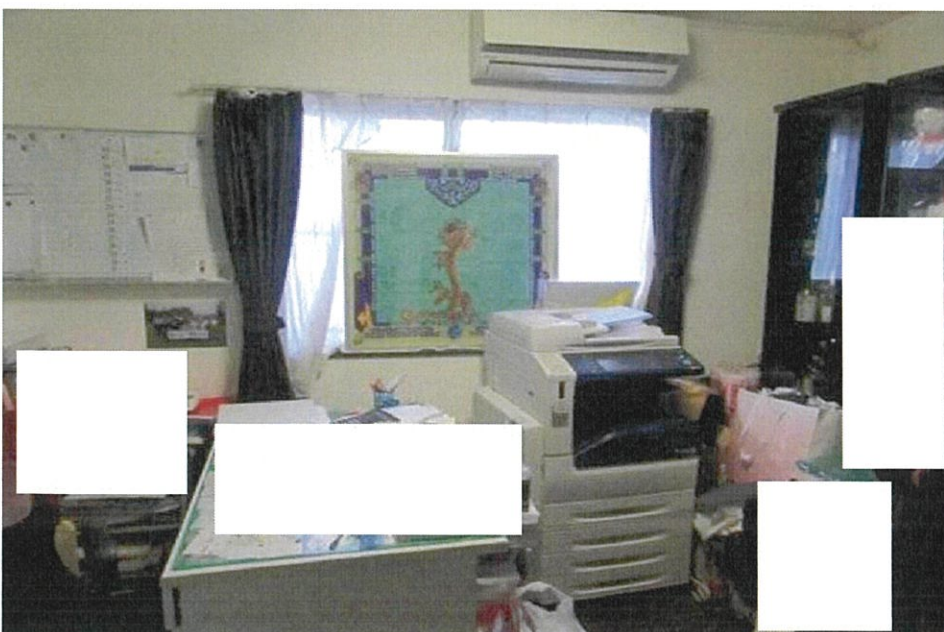
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和 7 年（ケ）第 92 号
令和 7 年 10 月 15 日 現地調査
令和 7 年 11 月 5 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,520,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,400,000 円
物件2（土地）	金 40,000 円
物件3（建物）	金 6,080,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区赤坂四丁目 310 番 6 宅地 171.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区赤坂四丁目 309 番 2 宅地 3.30 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区赤坂四丁目 310番地6、309番地2 310 番 6 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 71.63 m ² 2階 81.56 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
1	登記地目は宅地であるが、西側部分の一部の現況地目は公衆用道路である。		
3	登記上の種類は居宅であるが、現況は1階の一部が車庫である。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区赤坂4丁目4番30号		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「小倉」駅の東方、約2.7km。 西鉄バス「手向山」停留所の南方、至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	門司区に近接する小倉北区北東端に位置し、国道3号南側沿線に営業所や住宅、倉庫等が建ち並ぶ地域である。国道北側沿線はJR鹿児島本線が平行して走っており、建物の建ち並びが乏しく、総じて繁華性が劣っている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	174.30㎡ (合計登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約19m (有効宅地部分のみの間口は約15m) 約8.5m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約15.5mの舗装国道と概ね等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし（引き込み可） 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	・現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・目的土地の西側部分（約33㎡）は道路位置指定を受けた幅員約4mの私道（建築基準法上の道路に該当）であり、周辺居住者等も通行の用に供している。したがって、中央から東側の残りの部分が有効宅地であり、有効宅地は北側国道と上記の西側私道に接面している。 ・電柱が存する。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成23年6月6日 新築 経 過 年 数：約 15 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5LDK （別添「間取図」参照。） 車庫・ロフト付
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通 （概ね経年並みの状態。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・北九州市建築審査課で調べたところ、建築確認の事跡は確認できたが、完了検査は確認できない。 ・リビングや浴室は2階に存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	53,000	0.83	171.00	0.95	7,150,000
2	53,000	0.83	3.30	0.95	140,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：基準地「北九州小倉北(県)9-1」の公示価格等を規準として査定し

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 53,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.97 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.87

イ 個 別 格 差：道路敷を
含む 接面状況 個別格差
0.82 × 1.01 = 0.83

※ 接面状況は有効宅地部分が角地であることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	207,000	153.19	0.25	7,930,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.25 \times 1.00 = 0.25$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約15年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,150,000	0.40	法定地上権	2,860,000
2	140,000	0.40	法定地上権	60,000
計				2,920,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,150,000	－ 2,860,000		0.80	0.70	2,400,000
2	140,000	－ 60,000		0.80	0.70	40,000
3	7,930,000	＋ 2,920,000	1.00	0.80	0.70	6,080,000
一 括 価 格 (合 計)						8,520,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： リビング等が2階に位置する間取りのため需要が減退すること、完了検査の事跡を確認できず建築基準法に抵触している可能性が高いことを考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）9－1」
所 在：北九州市小倉北区赤坂海岸47番
住 居 表 示：赤坂海岸4－7
価 格：45,200 円/㎡（対前年変動率 6.4%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：1,442 ㎡
地 域 の 概 要：中小工場、倉庫の多い臨海工業団地
接 面 街 路：北 側 幅員約 13m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：J R 鹿児島本線「小倉」駅の北東方、道路距離3km。
用 途 指 定 等：工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

以 上



